1. Ausfertigung

Bebauungsplan Br 207 Blatt 2

- Auf dem Hohwart -

Textliche Festsetzungen

Teil I

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

§ 1 Geh- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1 Die jeweils benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit ① gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zu belasten.

2 Die jeweils benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit ② gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (oberirdisch) zu belasten.

3 Die jeweils benachbarten Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten haben das Recht, die mit ③ gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

4 Die Dortmunder Energie und Wasserversorgungs-GmbH hat das Recht, die mit ④ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

5 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit ⑤ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belasten.

6 Die Stadt Dortmund hat das Recht, die mit der Ziffer ⑥ gekennzeichneten Fläche zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
Gliederung der Mischgebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

(1) In den mit der Ziffer ⑦ bezeichneten Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

(2) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO außerhalb der nach Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Art der baulichen Nutzung
Zulässige Nutzungen in sonstigen Sondergebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO

In dem mit der Ziffer ⑧ bezeichneten Sondergebiet sind Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Es sind ausschließlich Läden zulässig, die der Nahversorgung für den kurz- und mittelfristigen Bedarf dienen und eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm nicht überschreiten.

§ 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Festschreibung von Innenschallpegeln

In den mit der Ziffer ⑨ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastigung und Abgasbelastung des Kfz-Verkehrs durch die Bundesstraße 1, die Straße 'Rennweg' und die Straße 'Am Gottesacker', den Schallärm der vorhandenen Europaschule westlich der Straße 'Am Gottesacker' sowie den Gewerbelärm durch den Reitbetrieb der Pferdereitenhalle, den Teiledmarkt und den Biergartenbetrieb (Live-Musik) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukonstruktion eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc.) zu verwenden.

Nach dem Runderlaß vom 24.09.90 (MBl. NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bezüglich der Kosten für Schallschutzfenster ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen, deren Einbau bei Neubauten und Modernisierungen bereits im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen gefordert wird.

(2) Einhausung von Balkonen und Loggien

Balkone und Loggien der Obergeschosse an den Gebäudekörpern sind mit einer verschiebbaren (klappbaren) Einfachverglasung (Schalldämm-Maß von etwa R'w = 25 dB) und einer geschlossenen (verglasten) Brüstung als passive Lärmschutzmaßnahme zu versehen.

(3) Festsetzung von Lärmschutzwänden

Auf den mit der Signatur •••••••• gekennzeichneten Flächen sind jeweils ca. 3 m hohe Lärmschutzwände zum Schutz der westlichen Wohnbereiche zu errichten. Die Wandkonstruktionen sind mit Gehölzvorpflanzungen und Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Stellplatzbegrünung

In dem mit der Ziffer ⑩ gekennzeichneten Wohngebiet/Mischgebiet/Sondergebiet sind ebenerdige, offene Stellplätze zu begrünen. Je fünf angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 18 - 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung muß jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so daß ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.

(2) Pflanzgebot für eine Versorgungsfläche - Trafostation -

Der mit der Ziffer ⑪ gekennzeichnete Standort für die v. g. Versorgungsfläche ist mit Ausnahme der Zufahrt mit dichtwachsenden, heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen einzugrünen.

(3) Artenverwendung und Pflege

Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gleichzeitig Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a LWG NW)

(1) Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken - Anlage von Rigolen und Regenwassersammelleitungen -

Das auf den mit der Ziffer ⑫ gekennzeichneten Flächen anfallende Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen sowie das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zum einen durch eine versickerungsrechtliche Entwässerung in Mulden-Rigolen vorzunehmen und zum anderen durch Sammlung in Regenwassersammelleitungen in die Versickerungsanlagen des Ost-West-Grünzuges abzuleiten.

Die Mulden-Rigolen sind naturnah anzulegen und mit einer belebten Oberbodenschicht von mindestens 15 cm Stärke abzudecken und einzusäen. Die Regenwassersammelleitungen sind als offene Gerinne (Pflastermulden) zu führen.

(2) Beseitigung des anfallenden Straßenoberflächenwassers

Auf den mit der Ziffer ⑬ gekennzeichneten Versickerungsflächen ist das anfallende Straßenoberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Anlage eines kaskardenartig mit Überläufen versehenen Muldensystems zur Versickerung zu bringen. In begründeten Fällen (Notüberlauf) ist auch die Einleitung von Oberflächenwasser angrenzender Privatgrundstücke möglich.

Die Randbereiche sind extensiv mit heimischen standortgerechten Gehölzpflanzungen zu gestalten.

(3) Oberflächengestaltung Fußweg

Die mit der Ziffer ⑭ gekennzeichnete Fußwegeverbindung ist ausschließlich aus wassergebundener Wegedecke anzulegen.

(4) Reduzierung des Versiegelungsgrades

Sämtliche privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Eingangsbereiche sind mit Rasenpflaster, Rasenfugensteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Teil II

Hinweise für Teilbereiche

Geruchsbeeinträchtigungen

In dem mit der Ziffer ⑮ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet ist nach einem Geruchsgutachten mit sporadischen, geringfügigen Geruchsimmissionen zu rechnen, die auf die Pferdehaltung nördlich des Rennweges zurückgehen. Diese Beeinträchtigungen sind allerdings nach den Richtwerten der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) so marginal, daß sie einer Wohnnutzung nicht entgegenstehen.

Altlasten

Innerhalb der durch das Symbol △△△ begrenzten Gebiete befanden sich in den Nachkriegsjahren diverse militärische, gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen. Die Nachfolgenutzung macht nachstehende Hinweise erforderlich:

Bereich A

- Aufgenommenes Schwarzdeckenmaterial nebst Unterbau ist ordnungsgemäß zu beseitigen oder einer zugelassenen Aufbereitung bzw. Verwertung zuzuführen. Die Entsiegelung von Wege- und Straßenflächen und einen etwaigen Rückbau unterirdischen Straßen, Bauwerken etc. regelt das zugehörige Bauantragsverfahren. Zusätzliche abfall- und wasserrechtliche Belange bleiben hiervon unberührt.
- Die im Rahmen der Gefährdungsabschätzung lokalisierten, belasteten Auffüllungen sowie weitere im Zuge der Baureifmachung angetroffene kontaminierte Bodenmaterialien (z. B. im Umfeld von Benzin-/Dieselschäden) sind - ggf. nach vorherigen eingrenzenden Untersuchungen - aufzunehmen und wie alle anfallenden Massen (Erdaushub, Abbruchmassen, Straßenaufbruch) einer ordnungsgemäßen Beseitigung bzw. Verwertung zuzuführen.
- Künftig unversiegelte Freiflächen mit Restschadstoffgehalten oberhalb des BW II-Wertes (Toleranzwert) nach Eikmann/Kloke (Haus- und Kleingärten) sind unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge mit sauberem, natürlichen Bodenmaterial in einer Mindeststärke von 0,6 m abzudecken. Im Bereich öffentlicher Grünflächen kann die Abdeckmächtigkeit auf 0,35 m reduziert werden.
- Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
- Bei allen genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen, bei Erdbewegungen oder Entsiegelungen ist das Umweltamt zu beteiligen. Es behält sich grundsätzlich die Forderung nach weitergehenden Untersuchungsmaßnahmen auf Schadstoffe sowie ggf. von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen vor.

Bereich B

- In Anbetracht von der in der Mutterbodenschicht lokal angetroffenen Verunreinigungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen ist unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge auf unversiegelten Freiflächen dauerhaft für eine dichte, strapazierfähige Vegetationsdecke (Rasen) zu sorgen. Alternativ ist auch ein Bodenabtrag bzw. eine Überdeckung mit sauberem Bodenmaterial möglich.

Hinweise für den gesamten Bebauungsplanbereich

(1) Altlasten

Erdarbeiten/Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge im besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (GV NW 194) - in Verbindung mit § 41 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27.09.1994 (Krw-/AbfG) unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Behörden weitergehende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Anfallender Erdaushub ist gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

(2) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (F. 0231/50-24292, Fax: 0231/50-25788) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (T. 02761/1261, Fax: 02761/24466) unverzüglich anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

(3) Baumschutzsatzung

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

(4) Ausführungsgrundsätze

Soweit in diesem B-Plan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung.

STADT DORTMUND
Bebauungsplan
in - 2 - Blättern (Blatt - 2 -)
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 18.2.1999
Maßstab 1 : 1000